

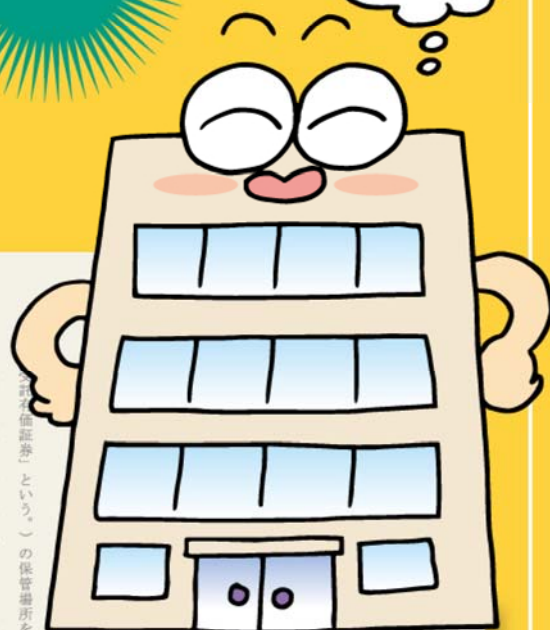
素敵に

マンションライフ

lineup ● 分譲マンション管理セミナー ● 分譲マンション支援システム ● 応援しますマンションライフ ● 人形町ワンコイン落語会

特集

マンション管理適正化法の 施行規則が改正されました!



一 収納口座 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭又は第一項に規定する財産を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座をいう。

二 保管口座 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金を預入し、又は修繕積立金等金銭若しは第一項に規定する財産を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座をいう。

三 管理組合の口座 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭又は第一項に規定する財産を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座をいう。

四 管理組合の口座 マンションの区分所有者等から徴収された修繕積立金等金銭又は第一項に規定する財産を預入し、一時的に預貯金として管理するための口座をいう。

国土交通省令第25号

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十一年法律第四十九号）第七十一条、第七十六条、第七十七条第一項及び第二項並びに第二百五条の規定に基づき、並びに同法を基礎とするため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令を次のように定める。

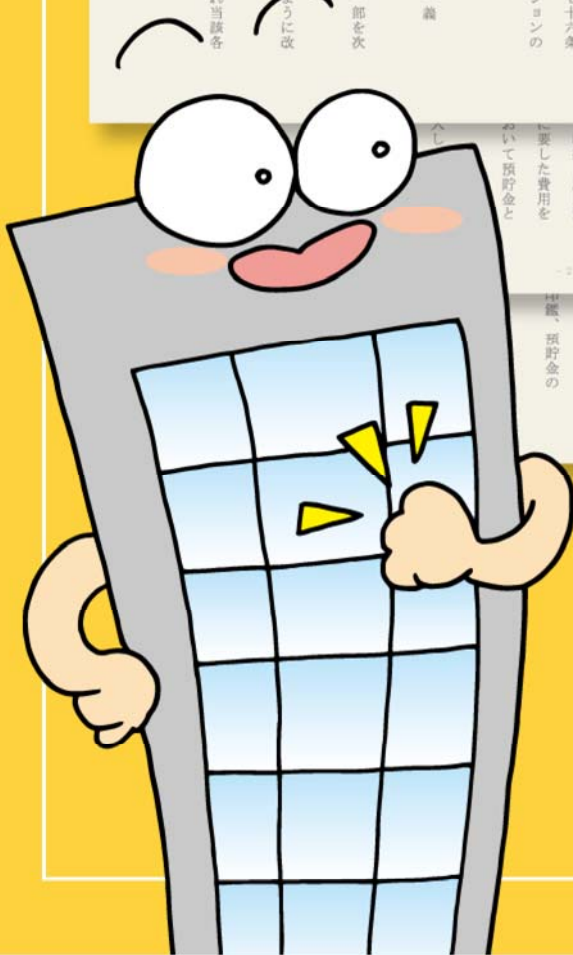
平成二十一年五月一日

国土交通大臣 金子 一義

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部を改正する省令
 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成二十三年国土交通省令第百十号）の一部を次のように改正する。

第八十七条第一項中「もの」を「金銭又は有価証券」に改め、同条第二項から第六項までを次のように改める。

2. 法第七十六条に規定する国土交通省令で定める方法は、次の各号に掲げる場合に応じ、それぞれ当該各号に定める方法とする。



平成22年度—第1回

中央区分譲マンション管理セミナー

なぜやるの？ 管理組合の仕事。 根拠と理由の再検証

ぜひ押さえておきたい

「法律と規約の横断的な関係」

1
知ってるつもりだった？
区分所有法

2
区分所有法と規約の
横断的な関係

日時 平成22年5月30日(日) 午後2時~4時
会場 中央区役所 8階 大会議室
講師 マンション管理士 親泊 哲
対象 中央区内の分譲マンションにお住まいの
区分所有者および管理組合の役員
定員 100名(先着順)
費用 無料
申込方法 5月28日(金)までに電話またはファクス
(①マンション名 ②所在地 ③氏名 ④電話番号を記入)
でお申込みください。

申込(問合せ)先
〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ2階
(財)中央区都市整備公社
TEL 3561-5191 FAX 3561-5192



特集

改正のポイントと管理委託契約上の注意事項

マンション管理適正化法の 施行規則が改正されました！

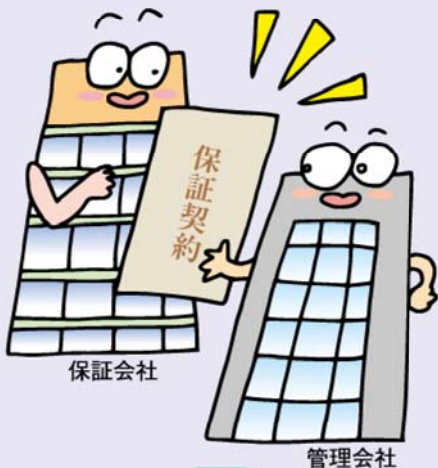
マンション管理適正化法が施行されて8年が過ぎました。この間、一部の管理会社による管理組合財産の横領事件等が何件も発生しました。そのため、同法施行規則の一部を改正して、より適切な財産管理を管理会社に求めることになりました。

主な改正内容

ポイント1

預金口座の種類分けと管理方法の明確化

組合員の皆さんが毎月支払う管理費や修繕積立金を預ける口座の管理方法や、印鑑等の管理を適切に行うよう管理会社に義務付けました。また、その管理は3つの方法から選択することになりました。



ポイント2

管理会社が保証会社と締結する保証契約

管理会社による横領事件、倒産等によって管理組合が受ける損害を回避するため、管理会社が保証会社と保証契約を締結することを義務付けました。

※管理会社が管理組合名義の収納口座の印鑑等を保管する場合または管理会社名義の収納口座にする場合、上記の保証契約が必要になります。



ポイント3

管理会社による会計報告

毎月の会計報告書を作成して翌月末までに管理組合に提出することを管理会社に義務付けました。新しい規則は平成22年5月1日から施行され、5月1日以降に締結する管理委託契約に影響します。



契約締結

管理組合が確認・承認

決定した方法について
管理会社が
管理委託契約書に反映

預金口座の
管理方法について
管理組合が決定

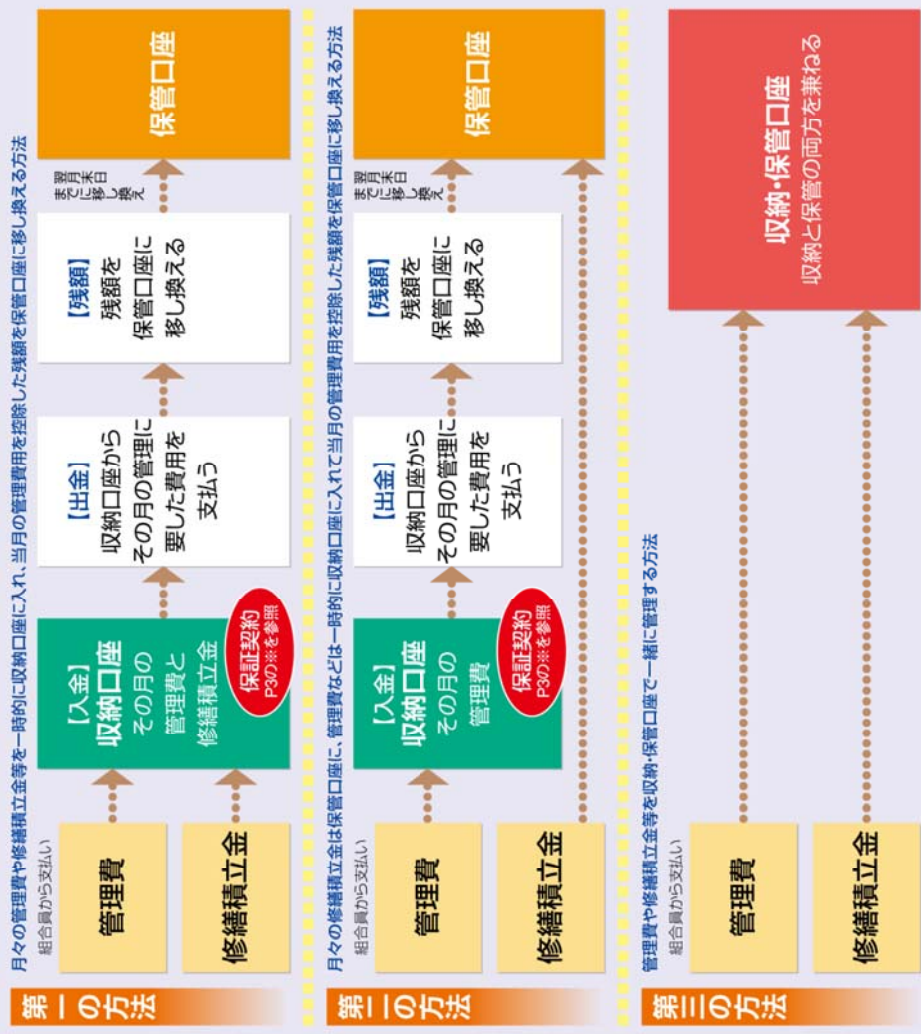
改正施行規則



マンション管理適正化法の施行規則が改正されました!

預金口座の管理方法について

今回の施行規則改正により定められた預金口座の管理方法は、以下の3通りです。3つの管理方法のうち、どの方法を選択するかはマンションの規模、従来の管理方法など現況を踏まえて管理組合が決定することになります。



口座名義および印鑑等保管区分

	収納口座	保管口座	収納・保管口座
名義人	管理組合または管理会社	管理組合	管理組合
印鑑保管者 (印鑑・キャッシュカードなど)	管理組合または管理会社	管理組合	管理組合

管理組合の注意事項

管理会社から新たな管理委託契約書案の提示があったら以下の点に注意しましょう。
 改正施行規則を反映した3種類のいずれかの預金口座管理の方法になっていませんか。

1 口座ごとの名義人等の取り扱いについては、P4の「口座名義および印鑑等保管区分」に合っていますか。

2 保証契約書および契約内容を確認しましょう。
 保証契約が必要な管理方法 (P3※) を取る場合

- 保証契約書の添付
 管理会社が高層住宅管理協会保証機構などの保証会社と締結した保証契約が、管理委託契約書に添付されていますか。
- 第一の方法の場合
 保証額は月々口座に預け入れる管理費と修繕積立金の合計額以上になっていますか。
- 第二の方法の場合
 保証額は月々収納口座に預け入れる管理費等の金額以上になっていますか。

3 第一の方法の場合の保証額の例
 保証額(300万円以上)

一月の預け入れ額	100万円	300万円
修繕積立金等	200万円	
管理費		

● 保証期間および契約更新
 契約更新条項が規定されており、保証期間が管理委託契約期間をカバーしていますか。

うちの管理組合でも、しっかりと確認しましょうね。

預金の口座管理のポイントは
 と
 名義人
 印鑑
 なんだな...

分譲マンション
管理組合の
強い味方

分譲マンション管理組合支援・ 地域コミュニティ育成システム(仮称) を作ります。

中央区都市整備公社では、分譲マンション管理組合の事務の軽減や効率化を目指し、併せて居住者間および地域とのコミュニティ活動を一層活発にさせていただくため、インターネットを利用した支援システムを開発します。

管理組合、町会・自治会等から マンション居住者へお知らせを 発信できます。

- ◆ 理事さんに理事会の日程変更を通知しよう
- ◆ 居住者のみなさんに防災訓練の日にちを周知しよう
- ◆ 町会からお祭りのお知らせがきてる



電子データの保存・閲覧ができます。

- ◆ 管理規約を保存し、居住者がいつでも見られるようにしましょう
- ◆ 議案や議事録を保存しよう
- ◆ 良く使うマンションの案内図や間取り図を保存し、すぐに取り出せるようにしましょう



そのほかにも、● 掲示板機能 ● マンションスケジュール表示機能 ● アンケート機能 ● 他の分譲マンション管理組合との交流掲示板機能 など、管理組合の活動を支援する機能を中心に開発を進めていきます。

システムの開発に関し、ご意見・ご質問等がございましたらお問い合わせください。

支援システムでは、「あつたらいいな」と思う
こんな機能の開発を考えています。

写真データを閲覧できます。

- ◆ 「工事アルバム」を作成し修繕工事現場の現状や工事の進捗具合を見てもらおう。
- ◆ 防災訓練の様子をみんなに写真で紹介しよう
- ◆ 「こんなところにいたずら書きが」写真を見せて注意を呼びかけよう



地域の商店などからの 情報を表示できます。

- ◆ 商店会のバーゲン情報が出る
- ◆ スーパーの特売記事がある



★開発スケジュール

平成22年度

平成23年度



【問合せ先】(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

平成22年度版

「応援しますマンションライフ」 を発行しました。

当社が行っている分譲マンション支援事業をまとめた冊子「応援しますマンションライフ」の平成22年度版を作成しました。

管理相談、計画修繕の調査に要する費用や共用部分の修繕工事に要する費用の助成など、分譲マンション管理組合の皆様を支援するさまざまな施策等を掲載しております。各分譲マンション管理組合あて発送いたしましたのでご利用ください。



中央区分譲マンション管理組合交流会イベント

「人形町ワンコイン落語会」を開催しました。

4月17日にリガーレ日本橋人形町管理組合のご協力を得て「人形町ワンコイン落語会」を開催しました。会員の交流の場を広げ会員の拡大を図るために行った、交流会初のイベントです。約70名の参加があり古今亭駿菊さん、三遊亭粹歌さんの落語を楽しみました。開会にあたり、今井会長から交流会の活動報告や加入のご案内を行いました。



中央区分譲マンション管理組合交流会への入会のご案内

平成22年度の交流会開催予定

第23回交流会 7月3日(土)

第24回交流会 10月3日(日)

第25回交流会 平成23年3月12日(土)
第8期定期総会



交流会とは? ● 中央区内に所在する分譲マンションの管理組合役員や区分所有者が、マンションの管理運営に関する情報を交換しあう場です。

参加資格は? ● 団体会員:分譲マンション管理組合代表者

● 個人会員:分譲マンションの区分所有者

活動は? ● 分譲マンションの日々の活動について、情報交換を行う交流活動を年3回行っています。同じ問題を抱える方々との意見交換や経験者のアドバイスは大変貴重です。ひとりで悩まずご相談ください。今年度は、マンション管理に係わる様々な体験談を募集しています。

費用は? ● 年会費3,000円です。

交流会事務局では、皆さんの様々な体験談を綴った冊子の発行を計画しています。ぜひ声を聞かせていただけませんか。



いつでも入会できます。あなたも参加してみませんか? 見学もできます。



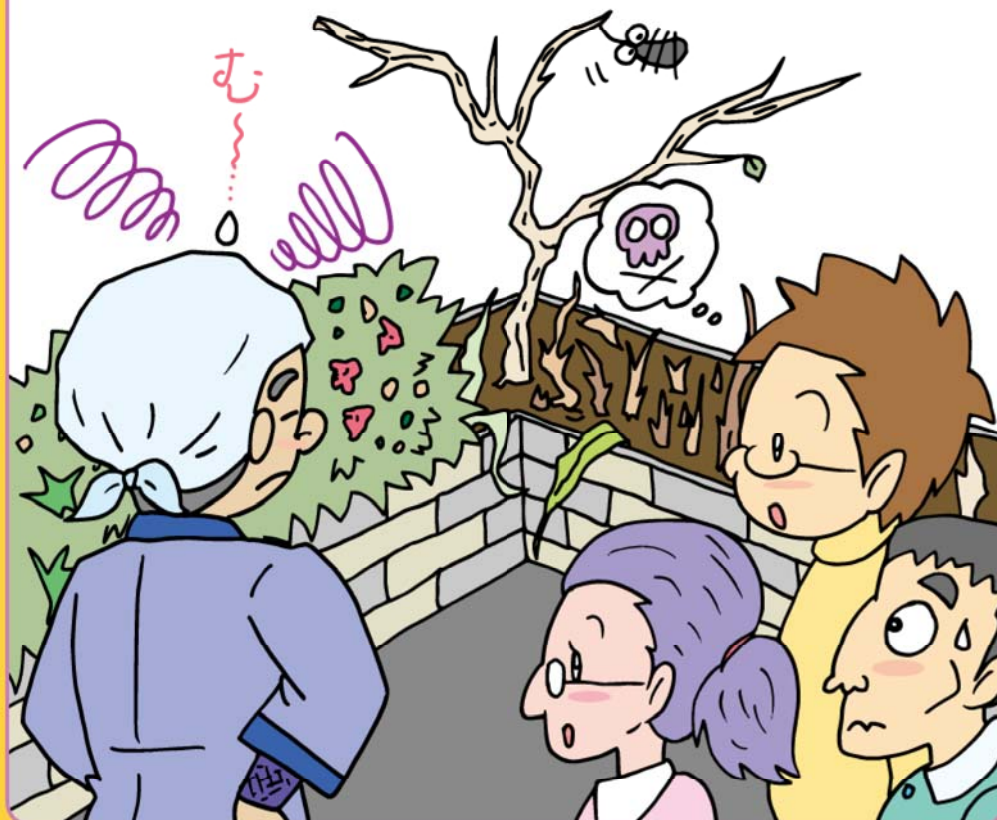
【申込(問合せ)先】 交流会事務局:(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

● ホームページも是非ご利用ください

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192 <http://chuo-kouryukai.jp/>

エンジョイ♪マンションライフ! その13

建物の大規模修繕が完了しました。外壁の色が少し変わって、なんだか新鮮です。さて、次は“植栽”です。20数年間、管理会社に任せきりだった敷地内の植え込みや鉢物。どうも元気がありません。季節の花は咲かないし、枯れているものまで…役員のKさんの親戚の方が造園業とのことなので、試しに管理組合から調査をお願いしました。すると、「マンションの植栽は、建物の景観を大きく左右するんですよ…これは…(絶句)」…本格的に見積って頂くことになったのです。



編集・発行

(財)中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課

〒104-0061 中央区銀座1-25-3 京橋プラザ分庁舎(京橋プラザ2階)

TEL 03-3561-5191 FAX 03-3561-5192

e-mail zai.chuo.toshi.kosha@theia.ocn.ne.jp

URL <http://www.chuoku-toshiseibikosha.or.jp/> (中央区役所のホームページとリンクしています)

公社利用のご案内

●受付時間:平日の午前8時30分～午後5時 ●お休み:土・日曜日、休日